

SOMMAIRE **Le Quintennal XIII**

- Identité et consistance de l'actif
- Cotation des risques structurels
 - Dynamisme démographique et aménagement
 - Attractivité des territoires
 - Risques conjoncturels du marché locatif
 - Risques conjoncturels du marché de l'investissement
- Cotation des risques opérationnels
 - Risques géographiques sectoriels
 - Risques géographiques sectoriels
 - Caractéristiques locatives annoncées
 - Risques d'exploitation et risques investisseur
 - Risques financiers et valoriels
- Cotation finale
- Graphiques
- Clauses contractuelles
- Pièces produites

DIRECTION ETUDES & OBSER

COTATION DES RISQUES STRUCTURELS **Le Quintennal XIII**

	2008	2009
Risques conjoncturels du marché local de l'investissement		
Qualité du risque de liquidité des bureaux (équivalents)	B-	C+
Qualité du risque sur les taux de rendement bureaux	C	C-

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER

Le Quintennal XIII
25 avenue Carnot 92400 COURBEVOIE

Cotation et perspectives d'évolution des risques immobiliers
septembre 08

du marché de l'investissement

L'attentisme prévaut chez tous les acteurs, même disposant de fonds propres, par défaut d'ajustement entre les propositions des vendeurs et celles des acquéreurs. Le segment des transactions d'un montant > 100 M€ est le plus touché. La hausse des taux de rendement constatée depuis janvier varie de 25 à 150 points de base selon les actifs et les secteurs. Ce sont les marchés provinciaux qui résistent le mieux, représentant au 1er semestre 1/3 des transactions ; la hausse des taux y est comprise entre 10 et 30 points en secteurs recherchés et entre 25 et 60 ailleurs, et les perspectives 2008 restent favorables. Au contraire, la région IDF accuse une nette baisse d'activité (de 30% à 50% selon les commercialisateurs), et une remontée des taux marquée, les transactions à - de 5% de rendement étant désormais quasi-inexistantes en bureaux.

Le Quintennal XIII

immeuble entier

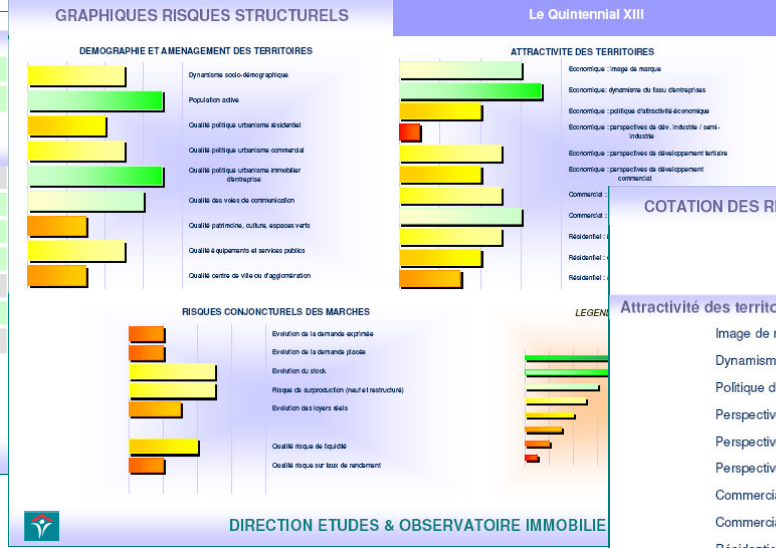
Adresse :
25 avenue Carnot 92400 COURBEVOIE

Consistance :

COTATION DES RISQUES STRUCTURELS **Le Quintennal XIII**

	2008	2009
Dynamisme démographique (aires urbaines concernées)		
Dynamisme socio-démographique	B-	B-
Population active	B+	B+
Aménagement des territoires (aires urbaines concernées)		
Qualité politique urbanisme résidentiel	C+	C+
Qualité politique urbanisme commercial	B-	B-
Qualité politique urbanisme immobilier d'entreprise	B+	B+
Qualité des voies de communication	B	B
Qualité patrimoine, culture et espaces verts	C	C
Qualité équipements et services publics	B-	B-
Qualité centre de ville ou d'agglomération	C	C

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER



Un immeuble élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux, et un niveau de à usage d'activités, archives et parkings. SUP = 2187 m².
 en béton du début des années 1990 élevé de 6 étages sur rez-de-chaussée à usage de et un niveau de sous-sol à usage d'activités, archives et parkings.
 en panneaux préfabriqués, toiture terrasse à usage technique sous étanchéité multicouches (n gravier). Vitrage sur châssis aluminium amovible. Equipement classique : Chaudière à gaz contrôle d'accès au RdC et au sous-sol, détecteurs de présence dans le hall de l'immeuble, filmés par caméras, 2 sanitaires H/F par plateau. Finitions courantes : sols sous moquette bureaux, faux-plafond en dalles minérales. Bon état d'usage.

COTATION DES RISQUES STRUCTURELS **Le Quintennal XIII**

	2008	2009
Attractivité des territoires (aires urbaines concernées)		
Image de marque économique	B	B
Dynamisme du tissu d'entreprises	B+	B+
Politique d'attractivité économique	C+	C+
Perspectives de développement industriel	C-	D
Perspectives de développement tertiaire	B-	B-
Perspectives de développement commercial	C+	C+
Commercial : qualité du bassin de chalandise	B-	B-
Commercial : qualité des infrastructures	B	B
Résidentiel : image de marque	B-	B-
Résidentiel : qualité générale de l'habitat	C+	C+
Résidentiel : accessibilité du parc (offre et prix)	C	C

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER

COTATION DES RISQUES OPERATIONNELS **Le Quintennal XIII**

2008 2009

Cotation du risque géographique sectoriel

Qualité de l'adresse C+ C+

Qualité de la desserte

Qualité de l'environnement immobilier

Qualité du voisinage économique

Analyse de la situation et de l'implantation

Le sud-ouest de Courbevoie et les abords de la Défense ont fait l'objet de ces dernières années avec la réalisation sur un peu moins résidentiels soit environ 400.000 m² HON de logements. La desserte est favorable du fait du pôle multimodal accessible à la ligne n°1 du métropolitain, RER A permettant un accès très rapide aux infrastructures routières (quais de Seine, A 14...).

L'immeuble étudié est situé avenue de l'Arche, voie à sens unique rejoignant la rue des Fauvelles, en limite de La Gaemne-Colombe avenue, derrière le quartier du Faubourg de l'Arche, en limite de la Grande Arche et de ses transports en commun. Ainsi, même si nous ne sommes plus dans le rayon d'influence immédiat de La Défense...

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER

COTATION FINALE **Le Quintennal XIII**

2008 2009

COTATION RISQUES IMMOBILIERS FINALE **B B-**

AVIS D'OPPORTUNITE FAVORABLE

Etude réalisée par Jean-Pierre DENIS le 2 septembre 2008

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER page 13

GRAPHIQUES RISQUES STRUCTURELS **Le Quintennal XIII**

DEMOGRAPHIE ET AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

- Dynamisme socio-démographique
- Population active
- Qualité politique urbaine et civisme
- Qualité politique urbaine culturelle
- Qualité politique urbaine immobilière
- Qualité des services de communication
- Qualité sportive, culture, espaces verts
- Qualité d'équipement et services publics
- Qualité centre de ville ou d'agglomération

ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES

- Economique : image de marque
- Economique : dynamisme du tissu d'entreprises
- Economique : politique d'attractivité économique
- Economique : perspectives de développement tertiaire
- Economique : perspectives de développement commercial
- Commercial : qualité de l'accueil de clientèle
- Commercial : qualité des infrastructures
- Récréatif : image de marque
- Récréatif : qualité générale de l'habitat
- Récréatif : accessibilité au parc (offre espaces)

RISQUES CONJONCTURELS DES MARCHES

- Evolution de la demande septentrionale
- Evolution de la demande plénière
- Evolution du coût
- Risque de surapprovisionnement (vente/immobilier)
- Evolution des loyers affectés

LEGENDE

- excellent
- très bon
- bon
- satisfaisant
- correct
- mauvais
- peu satisfaisant
- médiocre

OPPORTUNITE **Le Quintennal XIII**

2008 2009

Risque opérationnel et loyer de marché + 10% à + 15%

Risque effectif et taux de marché dans le marché

Risque effectif et valeur de marché + 10% à + 15%

RISQUES VALORIELS

Risques de pertes valorielles

Risque de dégradation du ratio *loan to value*

C C

C C-

B B-

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER page 14

COTATION DES RISQUES OPERATIONNELS

Qualité du risque d'exploitation

- Risque de vacance locative structurelle
- Risque de vacance locative occasionnelle
- Risque d'évolution positive ou négative des loyers indexés
- Risque de défaillance du ou des occupants
- Qualité de la mutualisation des risques (si multioccupation)

A B+

A B+

B+ B

B B

C+ C+

Qualité du risque investisseur

- Perspectives d'évolution du taux de rendement
- Qualité du risque de liquidité
- Niveau de risque fondamental

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER

GRAPHIQUES RISQUES OPERATIONNELS **Le Quintennal XIII**

RISQUES GEOGRAPHIQUES ET IMMOBILIERS

- Qualité de l'adresse
- Qualité de la desserte
- Qualité de l'environnement immobilier
- Qualité du voisinage économique
- Qualité architecturale
- Qualité technique du bâti
- Qualité d'équipement
- Qualité et modularité de la distribution
- Qualité environnementale
- Adéquation du produit à la demande exprimée
- Sécurité juridique (pleine ou copropriété, servitudes, affectation)

RISQUES D'EXPLOITATION ET RISQUE INVESTISSEUR

- Risque de vacance locative structurelle
- Risque de vacance locative occasionnelle
- Risque de dégradation positive/négative des loyers indexés (taux d'évolution)
- Risque de défaillance du ou des occupants
- Qualité de la mutualisation des risques (multioccupation)
- Perspectives de gains valoriels
- Risques de pertes valorielles
- Risque de dégradation du ratio *loan to value*
- Perspectives d'évolution du taux de rendement
- Qualité du risque de liquidité
- Niveau de risque fondamental

COTATION RISQUES FINALE

2008 2009

LEGENDE

- excellent
- très bon
- bon
- satisfaisant
- correct
- mauvais
- peu satisfaisant
- médiocre

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER page 15

COTATION DES RISQUES OPERATIONNELS **Le Quintennal XIII**

2008 2009

Qualité du risque immobilier

- Qualité architecturale C+
- Qualité technique du bâti B-
- Qualité des équipements B-
- Qualité et modularité de la distribution C+
- Qualité environnementale C
- Adéquation du produit à la demande exprimée B B

Qualité de la sécurité juridique

Qualité risques (pleine ou copropriété, servitudes, affectation) A

DIRECTION ETUDES & OBSERVATOIRE IMMOBILIER page 9